



**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.: (42) 290 000, KRID: UJFONK, 249969355
E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



Iktatószám: UJF/ 3-546 /2024

ELŐTERJESZTÉS

– Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő – testületéhez –

a 4244 Újfehértó, Szent István út 16. szám alatt található, Újfehértó, 89 helyrajzi számmal ellátott ingatlan értékesítésére, és a szükséges felhívás jóváhagyására

Tisztelt Képviselő – testület!

Az Önkormányzata tulajdonát képezi a 4244 Újfehértó, Szent István út 16. szám alatt található, 89. helyrajzi számmal ellátott, " Kivett ipartelep és bútorbolt " besorolású ingatlan.

Az előterjesztő javaslatot tesz az ingatlan értékesítésére, az előterjesztés mellékletét képező felhívásban meghatározott ajánlati feltételekkel.

Az ingatlan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján nem minősülnek forgalomképtelen vagyonelemnek, az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról 1/2013 (I.31.) önkormányzati rendelet forgalomképes önkormányzati vagyonelemek közé sorolja az ingatlant.

Az ingatlan nem tartozik a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá, e jogszabály 1.§ -a, továbbá az 5. § 17. pontja alapján.

Az ingatlan értébecslése az előterjesztés mellékletét képezi, melynek alapján az ingatlan becsült ellenértéke 55.340.000 Ft.

A tervezett tulajdonjog – átruházási ügylet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény /a továbbiakban: Nvtv./ 13. § (1) bekezdése, Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény (a továbbiakban: Költségvetési tv.) 5. § (2) bekezdés b) pontja, és Újfehértó Város képviselő – testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013 (I.31.) rendelet /a továbbiakban: vagyonrendelet/ 11. § (1) bekezdése alapján versenyeztetési kötelezettség hatálya alá esik.

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése alapján az ingatlan eladása esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba

nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Fentiekből következően a vagyonelem értékesítésére – a testület erre vonatkozó jóváhagyó döntése esetén – a következők szerint kerülhet sor:

1. versenyeztetési eljárás lefolytatása, és döntéshozatal,
2. a nyertes ajánlat megküldése az elővásárlási jog jogosultjának,
3. szerződéskötés.

A helyi vagyonrendelet alapján a képviselő – testület dönt az önkormányzat tulajdonát képező ingatlan értékesítéséről.

Kérem a Tisztelt a képviselő – testület, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a mellékelt határozat – tervezet szerinti döntését meghozni szíveskedjen.

Újfehértó, 2024.11.26.


Dr. Hosszú József
polgármester



1. melléklet az UJF/3-546/2024 számú előterjesztéshez

– a 4244 Újfehértó, Szent István út 16. szám alatt található, Újfehértó, 89 helyrajzi számmal ellátott ingatlan értékbecslése –

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelés tárgya: 4244 Újfehértó, Szent István út 16. sz. – 89. hrsz.-ú alatti ingatlan

Értékbecslő: Tardi Róbert, ingatlan-értékbecslő, építész- és településmérnök
4244 Újfehértó, Váci Mihály utca 44. sz.

Tel.: +36 70 387 9619



Újfehértó, 2024. március 13.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
Értékelési Bizonyítvány	3
Alapadatok	5
Értékmeghatározás	18
Piaci összehasonlító adatok alapján	18
A telekérték meghatározása	18
Piaci helyzetelemzés	20
Mellékletek (89. hrsz.):	21
Alaprajzok:	23
Tulajdoni lap:	23
Térképmásolat:	25
Fényképek:	23

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Újfehértó Város Önkormányzata
Cím: 4244 Újfehértó Szent István út 10.

Megrendelés azonosító: -

Értékelés típusa: Elidegenítés céljából

Értékelés tárgya

Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám: 4244
Település: Újfehértó
Helyrajzi szám: 89.
Utca: Szent István út
Házzszám, emelet-ajtó: 16. szám
Művelési ág: Kivett ipartelep és bútorbolt
Teherlap bejegyzés: Vezetékjog
Vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú
légvezetékre: 20 m² területnagyságra vonatkozik.
Jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
cím: 4024 Debrecen Kossuth utca 41.
Széljegyek: -
Értékelt tulajdoni hányad 1/1
Újfehértó Város Önkormányzata
4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Ingatlan várható címe: 4244 Újfehértó, Szent István út 16. sz.

Helyszíni szemle dátuma: 2024. március 05.

Szakvélemény érvényessége: 2024. június 13.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelés célja:

Forgalmi érték meghatározása

Értékelés alapja:

A helyszíni szemle, az átadott dokumentumok, a helyszínen készített fotók és felmérések alapján.

Értékesíthetőség:

Átlagos

Kiinduló adatok, információk:

A közelmúltban lezajlott adásvételek és kínálati adatbázisok szolgálták.

Területi adatok összesítéseBelterületi földrészlet(ek) összesen: 3217 m²

Épület(ek) összesen:

2 lakóépület

1 csarnoképület

Bruttó alapterülete:

 $71,71 + 96,67 + 303,80 = 472,18 \text{ m}^2$

Nettó alapterülete:

 $49,6 + 69,8 + 283,70 = 403,10 \text{ m}^2$

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

55.340.000 Ft

azaz

Ötvenötmillió-háromszáznegyvenezer Forint

A forgalmi érték ÁFA-t tartalmaz

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke:

Megbízott szakértő neve: Tardi Róbert

Eng. sz.: K-0450/2014-EV



Tardi Róbert

ingatlan értékbecslő

építész- és településmérnök

Eng.sz.: K-0450/2014-EV

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése:

Újfehértó egy Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében fekvő város a Nyíregyházi járásban.

Jelenleg a negyedik legnépesebb város a megyében Nyíregyháza, Mátészalka és Kisvárdá után. A 4-es számú főút mellett, Nyíregyházától körülbelül 16 kilométerrel délre, Debrecenről 35 kilométerrel északra, a Nyírség Hajdúság felé eső peremén fekszik.

Település jellemzése:

A város lakossága 12.846 fő 2013-as KSH adatok szerint. 2001-ben a város lakosságának közel 100%-a magyar nemzetiségűnek vallotta magát, de kisebb roma közösség is él itt.

A 19. század nyolcvanas évtizedéig a települést szikes tavak övezték, majd ezeket a tavakat – a termőföld reményében – lecsapolták.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan Újfehértó városközpontjában, az Szent István úton található. Előzetesen már készült az ingatlanra 2021. május 14-én egy értékelési szakvélemény, majd 2022. április 13-án egy újraértékelés, amely már tartalmazta az ingatlan nyugati oldalán lévő csarnok épület értékét. A megrendelő kérte az ingatlan újraértékelését.

Árterület

-

Környező ingatlanokra jellemző hasznosítás:

Közigazgatási, lakó és üzleti célú

Jelenlegi hasznosítás:

Lakóépület és bútorbolt

Legcélszerűbb hasznosítás:

Üzleti, közigazgatási célú hasznosítás

Építési övezet:

Vt-2

Építési övezet típusa:

Településközponti építési övezet

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:

Városközpont közelsége, üzleti célú

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége:

Közvetlenül, aszfalt úton, gépkocsival

Közlekedési eszközök:

Helyi járatú busz, távolsági busz, MÁV, szgk.

Távolsági busz megállójának távolsága:

200 m, gyalog ~3 perc séta

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4244 Újfehértó
Helyrajzi szám:	89.
Utca	Szent István utca
Házzszám, emelet-ajtó:	16. sz.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2024. 02. 27.
Telek területe:	3217 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
	Újfehértó Város Önkormányzata
	4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Ingatlan fekvése:	Újfehértó városközpontjában található
Széljegyek:	-
Teherlap bejegyzés	Vezetékjog Vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre 20 m ² terület nagyságra vonatkozik. Jogosult: név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. cím: 4024 Debrecen Kossuth utca 41.

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4244 Újfehértó
Utca:	Szent István utca
Házzszám, emelet-ajtó:	16. sz.
Művelési ág:	Kivett ipartelep és bútorbolt
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzése:	



Értékelt ingatlan Magyarországon belüli elhelyezkedése



Értékelt ingatlan Szabolcs-Szatmár-Bereg megyén belüli elhelyezkedése



Értékelt ingatlan Újfehértón belüli elhelyezkedése (google.com/maps/; ekozmu.e-epites.hu)

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Újfehértó város központjában helyezkedik el. Közlekedési kapcsolatai kiválóak. Mind személyautóval, mind autóbusszal kiválóan megközelíthető, az ingatlan előtt elfutó aszfaltozott Szent István utcáról. A tömegközlekedés is kényelmesen megvalósulhat az ingatlantól mindössze 1 percre elhelyezkedő autóbusz-megállóhely lévén. Így könnyen a közeli nagyvárosokba juthatunk rövid idő alatt. Sétálva 3-5 perc alatt elérhetjük a város központjában található kereskedelmi egységeket és az oktatási intézményeket.

Az 3217 m²-es nyeles telken jelenleg két erősen avult állapotú ~ 80 éves, hagyományos szerkezetű, földszintes, nyeregtetős lakóház valamint egy csarnok épület található. Az épületek avult állapotúak.

A telek Vt-2, településközponti építési övezetébe tartozik.

Beépítési adatok:

Beépítési mód: SZ (szabadon álló)

Beépítési százalék: 60%

Építmény magasság: 9,50 m

Alakítható legkisebb telekméret: 400 m²

Legkisebb zöldfelület: 10%

Belterületi földrészlet (89. hrsz.)**Azonosítás**

Telek alapterülete:

3217 m²**Jellemzés**

Telek kialakítása:

Építési telek

Telek alakja, formája:

Szabálytalan alakú, nyeles telek

Telek határai:

Szabad szemmel kivehetőek

Telek kerítettsége:

Kerített

Kerítés típusa:

Ingatlan szomszédonként változó, nem egységes

Beépítés módja:

Szabadon álló

Domborzati és lejtésvízhelyzet:

Közel sík

Fák, telepítmények:

Néhány lombhullató fa és kisebb bokrok.
Az ingatlan több éve lakatlan, az udvar elhanyagolt képet mutat.**Közművesítettség**

Összközmű:

Igen

Csapadékvíz elvezetés:

Az utcában a csapadékvíz elvezető hálózat kiépített.

Épület, felépítmény adatok (Déli épület)**Azonosítás**

Épület típusa	Déli épület
Épület jellege:	Hagyományos szerkezetű
Bruttó alapterülete:	Lakóépület
Nettó alapterületet:	72 m ²
	49,6 m ²

Építési adatok:

Építésének éve:	Nem ismert
Építési mód:	Hagyományos
Kivitelezés minősége:	Átlagos
Építészeti kialakítás:	Avult
Komfortfokozat:	Komfort nélküli
Fizikai állapot:	Erősen avult
Leírás:	Erősen avult állapotú A falak kissé repedezettek, jellemzően függőleges irányú repedések. A tetőszerkezet rossz állapotára a tetősíkok szabad szemmel is látható hullámossága utal. A tetőhéjazat több helyen hiányos, „borzas”. Az ereszt- és lefolyócsatornák hiányoznak. A nyílászárók deformáltak, erősen avultak. A belső és külső vakolat helyenként elváltak. A lábazati részen felázásból eredő fagyási nyomok találhatók. Fűtési berendezés nem található.

Közművesítettség

Összközmű:	Igen.
------------	-------

Szerkezeti és műszaki leírás**Alapozás, szigetelés**

Alapozás:	Nem ismert
Alapozás állapota	Szemrevételezés alapján megfelelő, alapfeltárás nem készült

Alapozási hibák leírása -

Talajvíz, -nedvesség és -pára elleni szigetelés

Talajvíz, -nedvesség és -pára elleni szigetelés:	Nem ismert.
Szigetelés állapota:	Szemrevételezés alapján nem megfelelő.
Szigetelési hibák leírása	Lábazat környékén nedvesedés tapasztalható
Hőszigetelés:	-

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:	Vályogtégla falazat
Vízszintes:	Borított gerendás fafödém
Teherhordó szerk. állapota:	Kissé avult
Szerkezeti hiba leírása:	Vízszintes repedések, mállások

Válaszfalak

Válaszfalak:	Vályogtégla
--------------	-------------

Nyílászárók

Ablakok szerkezete:	Kapcsolt gerébtokos ablakok
Ablakok üvegezése:	Egy rétegű üvegezés
Ajtószerkezetek:	Pallótokos belső ajtók
Nyílászárók jellemzése:	Avult állapotúak

Épületgépészet

Fűtési mód:	-
Fűtési mód típusa:	-
Egyéb jelentős értékű berendezések:	-
Épületgépészeti állapota:	-
Épületgépészeti állapotának jellemzése:	-
Használati melegvíz ellátás:	-
Hőleadó felületek:	-

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/Tetőfedés állapota
Nyeregtető	Fa fedélszerkezet	Cserépfedés, ac. hullámpala	Erősen avult

Tetőszerkezet/Tetőfedés jellemzése:

Mind a tetőszerkezet, mind a héjazat erősen avult.

Homlokzat:

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
Köporos vakolat	Erősen avult	Pc simítás.

Helyiséglista:

(Déli épület)

Épület	Nettó terület (m ²)	Hasznos alapterület (m ²)	Korrektíós tényező	Redukált alapterület (m ²)	Padozatburk.	Felületképzés	Belmagasság (m)
FÖLDSZINT							
Konyha	15,17	15,17	1	15,2	beton burkolat	meszes festés	2,60
Szoba	14,96	14,96	1	15	beton burkolat	meszes festés	2,60
Tároló	19,47	19,47	1	19,5	PVC	kerámia	2,60
Földszint összesen:	49,60	49,6		49,6			

Épület, felépítmény adatok (Északi épület)**Azonosítás**

Épület típusa

Északi épület

Épület jellege:

Lakóépület

Bruttó alapterülete:

Hagyományos szerkezetű

Nettó alapterületet:

94 m²

69,8 m²

Építési adatok:

Építésének éve:

Nem ismert

Építési mód:

Hagyományos

Kivitelezés minősége:

Átlagos

Építészeti kialakítás:

Avult

Komfortfokozat:

Komfort nélküli

Fizikai állapot:

Avult

Leírás:

Avult állapotú

A falak viszonylag jó állapotban vannak. A tetőszerkezet rossz állagára a tetősíkok szabad szemmel is látható hullámossága utal. A tetőhéjazat több helyen hiányos, „borzas”. A födém a szobában egy nagyobb területen beszakadt. Az oromfal szintén beszakadt. A födémgerenda a beázások miatt erősen korhadtak. Az ereszt és lefolyócsatornák hiányoznak. A nyílászárók deformáltak, erősen avultak. A belső és külső vakolat helyenként elváltak. Falakon repedések találhatók. A lábazati részen felázásból eredő fagyási nyomok találhatók. Fűtési berendezés nem található.

Közművesítettség

Összközmű:

Igen.

Szerkezeti és műszaki leírás**Alapozás, szigetelés**

Alapozás:

Nem ismert

Alapozás állapota

Szemrevételezés alapján megfelelő, alapfeltárás nem készült

Alapozási hibák leírása

-

Talajvíz, -nedvesség és -pára elleni szigetelés

Talajvíz, -nedvesség és -pára elleni szigetelés:

Nincs

Szigetelés állapota:

-

Szigetelési hibák leírása

Lábazat környékén nedvesedés tapasztalható

Hőszigetelés:

-

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:

Vályogtégla falazat

Vízszintes:

Borított gerendás fafödém

Teherhordó szerk. állapota:

Kissé avult

Szerkezeti hiba leírása:

A fafödém a szoba helyiségben beszakadt.

Födémgerendák erősen hajlottak

Válaszfalak

Válaszfalak:

Vályogtégla

Nyílászárók

Ablakok szerkezete:

Kapcsolt gerébtokos ablakok

Ablakok üvegezése:

Egy rétegű üvegezés

Ajtószerkezetek:

Pallótokos belső ajtók

Nyílászárók jellemzése:

Avult állapotúak

Épületgépészet

Fűtési mód:

-

Fűtési mód típusa:

-

Egyéb jelentős értékű berendezések:

-

Épületgépészeti állapota:

-

Épületgépészeti állapotának jellemzése:

-

Használati melegvíz ellátás:

-

Hőleadó felületek:

-

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/Tetőfedés állapota
Nyeregtető	Fa fedélszerkezet	Cserépfedés,	Avult

Tetőszerkezet/Tetőfedés jellemzése:

Mind a tetőszerkezet, mind a héjazat kissé avult.

Homlokzat:

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
Köporos vakolat	Avult	Pc simítás.

Helyiséglista:**(Északi épület)**

Épület	Nettó terület (m ²)	Hasznos alapterület (m ²)	Korrekciós tényező	Redukált alapterület (m ²)	Padozatburk.	Felületképzés	Belmagasság (m)
FÖLDSZINT							
Konyha	15,64	15,64	1	15,6	beton burkolat	meszes festés	2,60
Szoba	26,44	26,44	1	26,4	beton burkolat	meszes festés	2,60
Istálló	27,71	27,71	1	27,7	PVC	kerámia	2,60
Földszint összesen:	69,79	69,79		69,8			

Épület, felépítmény adatok (Csarnok épület)**Azonosítás**

Épület típusa

Épület jellege:

Bruttó alapterülete:

Nettó alapterületet:

Csarnok épület

Raktárépület

Pillérvázás szerkezet falazva téglá falazattal

303,80 m²283,70 m²**Építési adatok:**

Építésének éve:

Építési mód:

Kivitelezés minősége:

Építészeti kialakítás:

K komfortfokozat:

Nem ismert

Pillérvázás

Jó

Avult

K komfort nélküli

Fizikai állapot:

Leírás:

Avult

A teherhordó szerkezetek jó állapotúak. A külső-belső vakolatokon helyenként lemállások tapasztalhatóak. A hullámpala héjazat bár erősen erodált, de beázásra utaló nyomokat nem tapasztalhatóak. Az ereszt és lefolyócsatornák hiányosak. A nyílászárók kissé avultak. Az épület fűtése gázkonvektorokkal biztosított.

Közművesítettség

Összközmű: Igen

Szerkezeti és műszaki leírás**Alapozás, szigetelés**

Alapozás: Nem ismert
 Alapozás állapota: Szemrevételezés alapján megfelelő, alapfeltárás nem készült
 Alapozási hibák leírása: -

Talajvíz, -nedvesség és -pára elleni szigetelés

Talajvíz, -nedvesség és -pára elleni szigetelés: Nem ismert.
 Szigetelés állapota: Korának megfelelő
 Szigetelési hibák leírása: -
 Hőszigetelés: -

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: Acél pillérvázás szerkezet, B30-as téгла kitöltő falazattal
 Vízszintes: Acél rácsos tartó
 Teherhordó szerk. állapota: Jó
 Szerkezeti hiba leírása: -

Válaszfalak

Válaszfalak: Téгла és gipszkarton válaszfalak

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: Kapcsolt gerébtokos ablakok
 Ablakok üvegezése: 1-1 rétegű üvegezés
 Ajtó szerkezetek: Pallótokos belső ajtók
 Nyílászárók jellemzése: A nyílászárók kissé avultak

Épületgépészet

Fűtési mód: Egyedi gázfűtés
 Fűtési mód típusa: Helyiségenként elhelyezett gázkonvektorral biztosított

Egyéb jelentős értékű berendezések:	-
Épületgépészeti állapota:	Avult
Épületgépészeti állapotának jellemzése:	-
Használati melegvíz ellátás:	-
Hőleadó felületek:	-

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/Tetőfedés állapota
Nyeregtető	Acél rácsos tetőszerkezet, fa szelemenekkel	Ac. hullámpala	Avult

Tetőszerkezet/Tetőfedés jellemzése:

A hullámpala héjazat bár erősen erodált, de beázásra utaló nyomokat nem tapasztalhatóak.

Homlokzat:

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
Kőporos vakolat	Erősen avult	Pc simítás.

Helyiséglista:

(Csarnok épület)

Épület	Nettó terület (m ²)	Hasznos alapterület (m ²)	Korrekciós tényező	Redukált alapterület (m ²)	Padozatburk.	Felületképzés	Belmagasság (m)
FÖLDSZINT							
Tároló	203,02	203,02	1	203	beton burkolat	meszes festés	3,60
Tároló	72,72	72,72	1	72,7	beton burkolat	meszes festés	3,60
Fürdőszoba	7,96	7,96	1	8	PVC	kerámia	3,60
Földszint összesen:	283,70	283,7		283,7			

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító adatok alapján

A telekérték meghatározása

A telek területe (m ²)	3217 m ²	Besorolása:	Településközponti terület
-------------------------------------	---------------------	-------------	---------------------------

A környezet fajlagos telekárai

sz.	Helyszín	Művelési ág	idő	méret m ²	piaci ár* Ft	fajlagos piaci ár Ft/m ²
1.	Újfehértó, Budai Nagy Antal utca	építési telek	2024.	1194	5 200 000	(K) 4 355
2.	Újfehértó, Attila utca	építési telek	2024.	4500	25 000 000	(K) 5 556
3.	Újfehértó, Kossuth Lajos utca	építési telek	2024.	904	16 500 000	(K) 18 252
4.	Újfehértó, Tokaji köz	építési telek	2024.	1146	8 900 000	(K) 7 766
	Fajlagos alapár					8 982

*megvalósult tranzakció jelölése: (T)

kínálati ár jelölése: (K)

a felhasznált adatok forrása: saját adatbázis, magyarorszag.hu, ingatlanpiaci hirdetések, ingatlan.com, jofogas.hu

- https://ingatlan.com/33039505?_gl=1%2Avului%2A_up%2AMQ..%2A_ga%2AMTgzOTY3NDM2Ni4xNzEwMTYxMjc%2A_ga_GWPIYY5R6H%2AMTcxMDE2MTI3MC4xLjAuMTcxMDE2MTI3MC4wLjAuMA
- <https://megveszlek.hu/hirdetes/elado-telek-ujfeherto-53922244>
- https://ingatlan.waa2.hu/detail?id=0125960004763890e64e8c22a1eca0b5&q=%C3%A9p%C3%AD%C3%A9si&fbclid=IwAR0CrkgYURu2wfhDC_Uy3UJ5cU
- <https://ingatlan.waa2.hu/detail?id=142842a1b67eb6d3211685e163a9b195&q=építési telek újfehértó&type=sale>

A telekérték korrekciója

	Részletezés, % eltérés az alapértéktől				Σ % eltérés az alapértéktől	
kínálati ár	-10	-10	-10	-10		
beépíthetőség						
beépítettség						
alak, forma területi méret	3		3	3		
meglévő épület	3	3	3	3		
elhelyezkedés	10	30	5	10		
megközelíthetőség						
domborzat és lejtésvizonyok						
infrastruktúra						
esztétikai benyomás						
környezeti szennyezettség						
meglévő közművek						
kerítettség						
gazdasági környezet						
hatósági előírások						
hasznosíthatóság	3	3	3	3		
egyéb	0			0		
	9	26	4	9	Σ [%]	
Fajlagos piaci ár	4355	5556	18252	7766		
Korrigált, kerekített fajlagos piaci ár	4747	7001	18982	8465	9799	Ft/m ²

A telekérték megállapítás

TÉ=	3217	9799,00				=	31 523 383 Ft
Összesen							31 500 000 Ft

Az építmények értékének megállapítása

Költség alapú módszer alapján

(Hrsz.: 89.)

	Alapterület	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	%	%	%	(Ft)
Lakóépület							
Déli épület	49,6 m ²	500 000	24 800 000	70 %	15 %	5 %	2 480 000 Ft
Északi épület	69,8 m ²	500 000	34 900 000	70 %	15 %	5 %	3 490 000 Ft
Csarnok épület	283,7 m ³	140 000	39 718 000	50 %	5 %	0 %	17 870 000 Ft
Egyedileg értékelendő elem							Ft
Építmények összesen							23 840 000 Ft
Ingtatlan mindösszesen:							55 340 000 Ft

A csarnoképület értékét összehasonlító adat hiányában költségalapú módszerrel határozzuk meg.

Piaci helyzetelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	Átlagos
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás várható
Az ingatlan fedezetnek:	Alkalmas

Az ingatlan városközpontához való közelsége, nagy alapterülete és rossz állagú épületei miatt a költség alapú módszert találtam legjobb értékelési módszernek

Forgalmi érték:

Telekérték:	31 500 000.- Ft
Déli épület	2 480 000.- Ft
Északi épület	3 490 000.- Ft
Csarnok épület	17 870 000.- Ft
Összesen	55 340 000.- Ft

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

55.340.000 Ft

azaz

Ötvenötmillió-háromszáznegyvenezer Forint

A forgalmi érték ÁFA-t tartalmaz

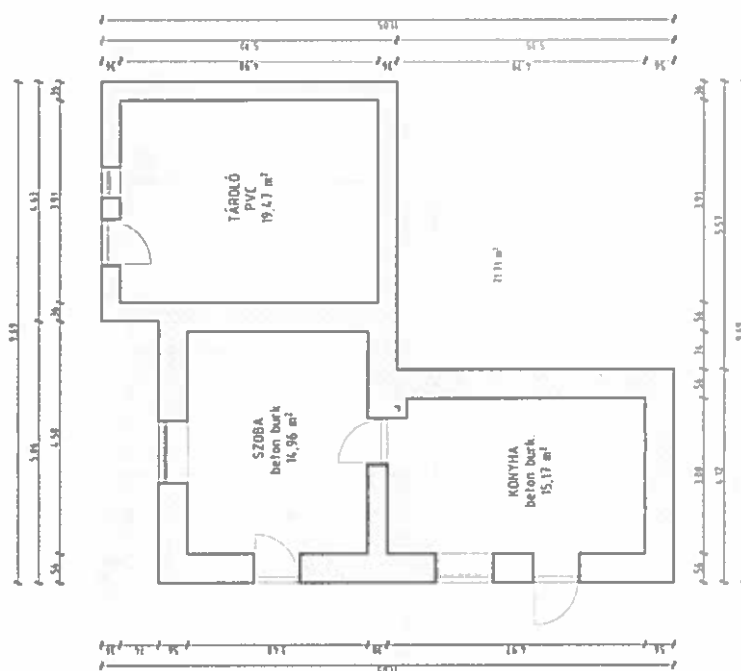
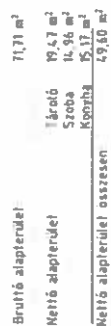
Kockázatok

Követelés, kényszerbefektetés,
érvényesítésének kockázata:

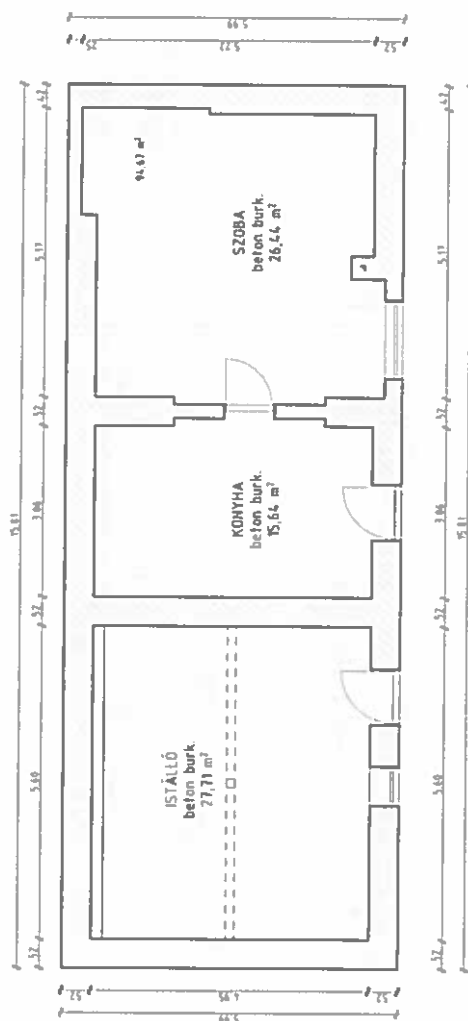
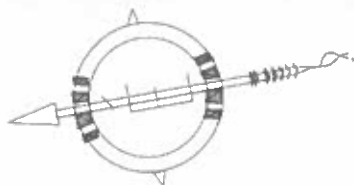
Hitelbiztosítéki érték

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Mellékletek (89. hrsz.):

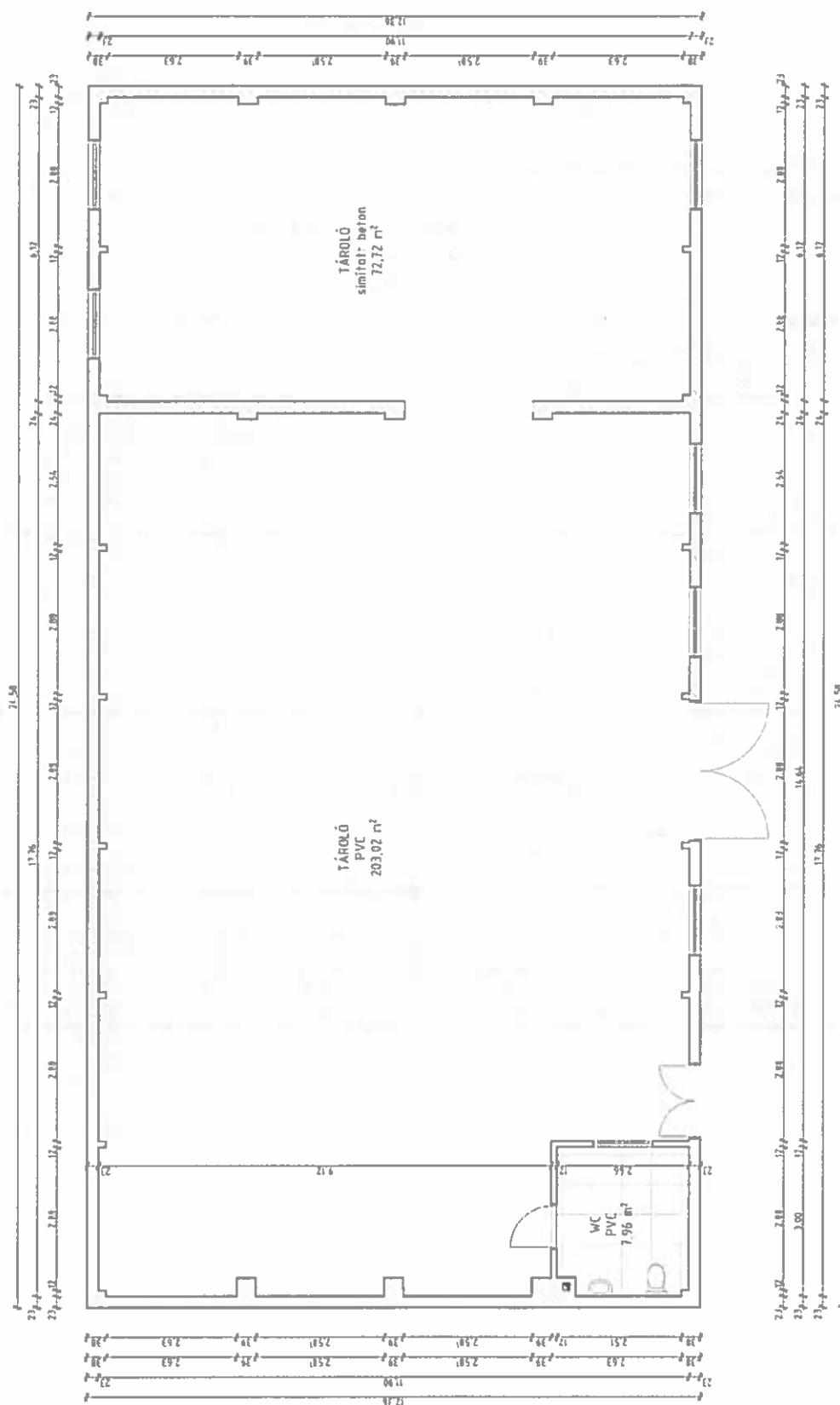
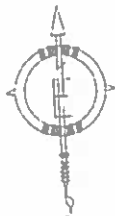


ÉSZAKI ÉPÜLET



Bruttó alapterület:	94,67 m²
Nettó alapterület:	27,71 m² Konyha 15,66 m² Szoba 26,44 m²
Nettó alapterület összesen:	69,79 m²

CSARNOK ÉPÜLET



Tulajdoni lap:

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/40169/2024

2024.02.27

ÚJFEHÉRTŐ

Szektor: 53

Belterület 89 helyrajzi szám

4244 ÚJFEHÉRTŐ Szent István út 16.

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett ipartelep és bútorbolt

0

3217

0.00

II RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39705/2/2022/2021.08.09

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: ÚJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4244 ÚJFEHÉRTŐ Szent István út 10.

törzsszám: 15732475

III RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 59718/2010.10.18

Vezetékjog

vezetékjog bejegyzés 22 kv-os közcélú légvezetésekre :20 m2 területnagyságra vonatkozik

határozat LE-4040(5870)/10 határozat LE-4040(5870)/10.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Térkép:

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

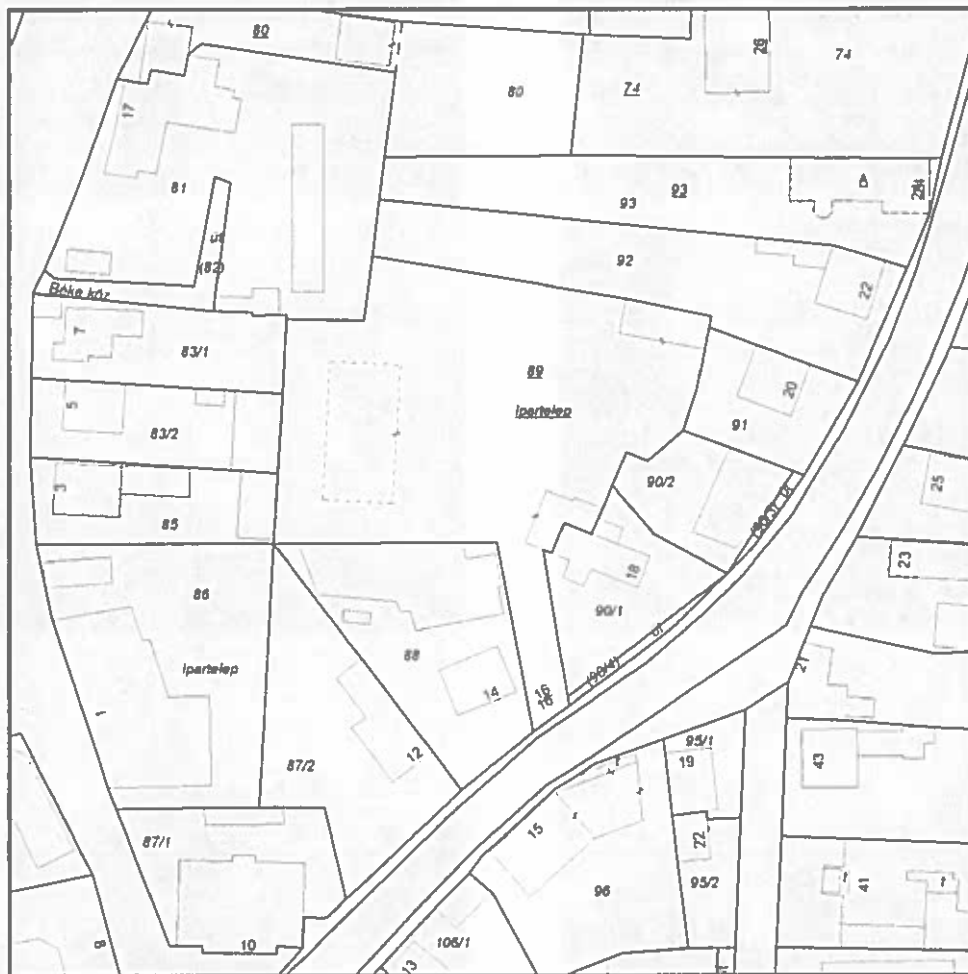
2024.02.27 15:00:58

Helyrajzi szám: ÚJFEHÉRTŐ belterület 89

Megrendelés szám: 7/649/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térkéjszám: 80730130002024

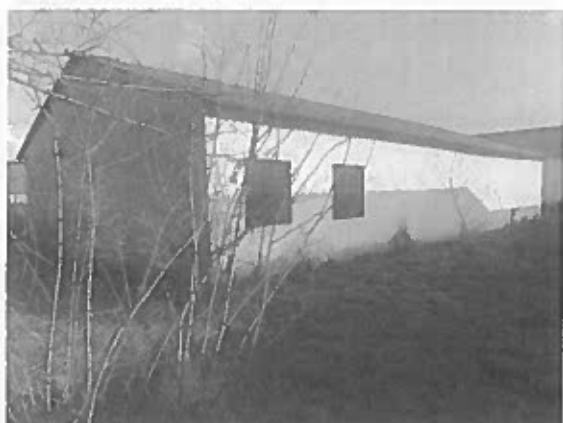


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Fényképek:











**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ – TESTÜLETÉNEK**

...../2024. (.....) számú

határozata

a 4244 Újfehértó, Szent István út 16. szám alatt található, Újfehértó, 89 helyrajzi számmal ellátott ingatlan értékesítéséről, és a szükséges felhívás jóváhagyásáról

Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő – testülete, az előterjesztésben foglaltak ismeretében úgy dönt, hogy

1./ az Újfehértó, 89. helyrajzi számmal ellátott ingatlant értékesíteni kívánja, ennek érdekében a határozat 1. mellékletét képező felhívást, és az abban foglalt ajánlati és szerződéses feltételeket jóváhagyja,

2./ felhatalmazza a polgármestert az eljárás lebonyolítására, a szükséges jognyilatkozatok megtételére, eredményes eljárás esetén a felhívásban foglalt feltételekkel szerződéskötésre.

Felelős:

Dr. Hosszú József
polgármester,
Dr. Veres Ildikó jegyző

Dr. Hosszú József
polgármester

Dr. Veres Ildikó
jegyző

A határozatról értesül:

1./ Újfehértói Polgármesteri Hivatal /4244 Újfehértó, Szent I. út 10./

1. számú melléklet Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő – testülete/2024. (.....) számú határozatához

Iktatószám: UJF/ /2024

VÉTELI AJÁNLATI FELHÍVÁS

– az Újfehértó, 89. helyrajzi számmal ellátott ingatlan vételére –

1./ A vételi felhívás kiírója, eladó

- 1.1. Újfehértó Város Önkormányzata,
- 1.2. székhely: 4244 Újfehértó, Szent István út 10.,
- 1.3. adószám: 15732475-2-15,
- 1.4. törzskönyvi azonosító szám: 732473,
- 1.5. KSH statisztikai számjel: 15732475-8411-321-15,
- 1.6. bankszámla szám: 68800013-11039141,
- 1.7. képviseli: Dr. Hosszú József polgármester, mint Eladó (a továbbiakban úgy is, mint: eladó, ajánlatkérő, kiíró, vagy Önkormányzat).

2./ A felhívás tárgyát képező ingatlan

2.1. Újfehértó Város Önkormányzatának közigazgatási területén elhelyezkedő, Újfehértó, 89 helyrajzi számmal ellátott ingatlan. Az ingatlan tulajdonosa Újfehértó Város Önkormányzata, művelési ága: „Kivett ipartelep és bútorbolt „. A hiteles ingatlan – nyilvántartási adatokról, az ingatlanon fennálló jogok jogosultjaival kapcsolatos körülményekről, elővásárlásra jogosultakról, az ingatlannal, és az azzal határos ingatlanokkal kapcsolatos közművesítettségi, természetvédelmi, vízgazdálkodási, környezetvédelmi, földrajzi, régészeti, építészeti, terület –és településrendezési állapotról, és a vonatkozó követelményekről közhiteles, vagy nyilvánosan elérhető nyilvántartásokból, adatbázisokból, jogszabályokból a pályázó ajánlattevő köteles tájékozódni. Ajánlattevő tudomásul veszi, és elfogadja, hogy az ingatlanon tervezett tevékenysége kizárólagos felelőssége, azért a kiíró semmilyen módon nem tehető felelőssé.

2.2. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlant el kívánja adni az ajánlatban rögzített és a Vevő által elfogadott feltételekkel.

3./ A felhívás típusa

Nyílt, egyfordulós pályázat.

4./ A felhívás közzététele

A vételi ajánlati felhívást közzéteszi az Önkormányzat honlapján és a hirdetőfalon.

5./ Az ajánlat benyújtásának helye, módja, határideje

5.1. A vételi ajánlatot Újfehértó Város Önkormányzata székhelyén, 4244 Újfehértó, Szent István út 10. szám alatt lehet benyújtani, az Újfehértói Polgármesteri Hivatal Titkárságán történő személyes átadással, munkaidőben (Hétfő, Kedd, Csütörtök: 7:30 – 16:00 óra, Szerda: 7:30 – 17:00 óra, Péntek: 7:30 – 12:30 óra).

5.2. A vételi ajánlatot két eredeti, egymással mindenben megegyező példányban kell benyújtani. Az ajánlat mindkét benyújtott, eredeti példányát (cégszerűen) alá kell írni, és ügyvéd, vagy kamarai jogtanácsos ellenjegyzésével kell ellátni.

5.3. A vételi ajánlatot kizárólag írásban, zárt borítékban lehet benyújtani, a borítékon fel kell tüntetni a következő szöveget: „ Vételi ajánlat az Újfehértó, 89 helyrajzi számmal ellátott ingatlan vételére. Az ajánlati határidő elteltét megelőzően nem bontható fel „, továbbá az ajánlattevő főbb adatait.

5.4. A vételi ajánlat benyújtási határideje 2024.12.03 – a 09:00 óra.

5.5. A benyújtási határidő elmulasztása jogvesztő.

6./ Ajánlati feltételek, bírálat, szerződéskötés

6.1. A pályázók a vételi ajánlattal kapcsolatos kérdéseket, információkéréseket kizárólag elektronikus úton tehetik fel a polghiv@ujfeherto.hu elektronikus levélcímre. A kiíró kizárólag olyan kérdéseket válaszol meg, ami az ajánlati felhívás közzétételének napját követő második nap végéig olvashatóan hozzáférhetővé válik a megadott elektronikus levélcímen. A kérdésre adott válaszokat a kiíró kérdés feltevője részére elektronikus levélben küldi meg.

6.2. A kiíró fenntartja azon jogát, hogy az eljárást – akár érvényes ajánlatok benyújtása esetén is – indokolás nélkül eredménytelennek minősítse, és egyik ajánlattevővel se kössön szerződést. A kiíró a felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja. A kiíró a szerződés megkötése megtagadásának a jogát kiköti.

6.2.1. A kiíró a szerződés megkötését az eredményességről történő döntéshozatalt követően a szerződéskötésig is megtagadhatja, ha az ajánlattevő bármely, a szerződéskötéshez szükséges feltételt nem teljesít.

6.3. Az ajánlattevő nem igényelhet térítést a kiírótól az ajánlata kidolgozásáért, benyújtásáért.

6.4. Az ajánlattevő ajánlati kötöttsége akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt. Az ajánlati kötöttség időtartama kilencven nap.

6.5. A pályázó szerződéskötésig köteles – a jogszabályban foglaltaknak megfelelően – titokban tartani ajánlata tartalmát, valamint a kiíró által rendelkezésére bocsátott minden tényt, információt, adatot bizalmasan köteles kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat, nem hozhatja nyilvánosságra. Ez nem terjed ki – amennyiben az ajánlattevő részéről e körülmény fennáll – a finanszírozó pénzintézettel és a konzorciumban résztvevőkkel közlendő adatokra.

6.6. A kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használja fel.

6.7. A pályázó a benyújtásra nyitva álló határidő lejárataig az ajánlatát visszavonhatja, illetve módosíthatja, a benyújtásra meghatározott formai követelmények megtartásával.

6.8. A vételi ajánlatok átvételére, majd érkeztetésére a felhívásban megjelölt helyen, a benyújtáskor kerül sor.

6.9. A vételi ajánlatok beérkezése során az átvető az átvétel pontos időpontját rávezeti a vételi ajánlatot tartalmazó zárt borítékra, ezáltal igazolja az átvétel tényét. Erre irányuló igény esetén a pályázó másolatot kap az átvételi időponttal ellátott, átvett boríték feljegyzést tartalmazó oldaláról.

6.10. A vételi ajánlatok felbontására a vételi ajánlati határidő elteltének napján, 11:00 órakor kerül sor, a kiíró hivatalos helyiségében, melyen a kiíró, és az ajánlattevők vehetnek részt. A bontáson jelenlevőkkel

ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét (lakóhelyét), és az ajánlati árat. A bontásról – a bontást követő egy napon belül – jegyzőkönyv készül, melyet a pályázóknak meg kell küldeni.

6.11. A vételi ajánlatra benyújtott ajánlatokat a kiíró képviselője által kijelölt pénzügyi, a kiírás tárgya szerinti, és jogi szakismeretekkel bíró személyek közösen véleményezik, és megállapításaikról tájékoztatják a kiíró képviselőjét. A kiíró képviselőjét e javaslat nem köti, azonban ennek ismeretében teszi meg döntési javaslatát Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő – testülete részére, az Önkormányzat szervezetére és működésére vonatkozó szabályoknak megfelelően azzal, hogy a Képviselő – testület pénzügyi tárgykörben feladatot ellátó bizottságának véleményezésre és javaslattételre, megtárgyalásra az előterjesztést be kell nyújtani. Az ajánlatok értékelésében (elbírálásában) résztvevő személyeket titoktartási kötelezettség terheli. Az ajánlat értékelésében (elbírálásában) résztvevők az e minőségben tudomásukra jutó információkat kizárólag a vételi ajánlat értékelésének (elbírálásának) céljára használhatják fel.

6.12. A kiíró az ajánlatok felbontása után – az elbírálásig – további információkat kérhet a pályázóktól, hiányosságok pótlására hívhatja fel az ajánlattevőt, annak érdekében, hogy a vételi ajánlatok értékelése, illetve összehasonlítása elvégezhető legyen. A kiíró kérdéseit, illetve azokra az érintett pályázó által adott válaszokat írásban kell rögzíteni. Ez nem eredményezheti a vételi ajánlati felhívásban megfogalmazott feltételek megváltoztatását, csak azok értelmezését szolgálhatja.

6.12.1. Érvényes ajánlat tételének feltétele, hogy a pályázó 33.204.000 Ft., azaz harminchárommillió-kétszáznegyezer forint összegű ajánlati biztosítékot nyújtson a kiíró részére, a jelen felhívásban megjelölt bankszámlaszámra. Az ajánlati biztosíték elfogadható, ha azt a vételi ajánlati határidő lejártáig a kiíró részére átutalták. Az ajánlati biztosítékot a kiíró visszautalja a nem nyertes ajánlattevők részére, a bírálat tárgyában hozott döntést követő tíz napon belül, továbbá a nyertes ajánlattevő részére, ha a szerződéskötés az ajánlatkérő érdekkörében felmerült okból végérvényesen meghiúsul, azt követő tíz napon belül, amint a meghiúsulás ténye nyilvánvalóvá válik, egyebekben a nyertes ajánlattevő ajánlati biztosítéka a vételár részér képezi. Az ajánlatkérőt illeti meg ugyanakkor az ajánlati biztosíték, amennyiben a szerződéskötés az ajánlattevő érdekkörében felmerült okból hiúsul meg.

6.13. Érvénytelen az ajánlat, ha:

6.13.1. az ajánlatot a kiírásban meghatározott, illetve – amennyiben erre sor kerül – a szabályszerűen meghosszabbított határidő után nyújtották be,

6.13.2. a megvásárolni kívánt vagyon, vagyonrész ellenértékét a pályázó nem a felhívásban foglaltaknak megfelelően határozta meg, vagy más ajánlatához vagy feltételhez kötötte,

6.13.3. az ajánlattevő a vételi ajánlat titkosságát megsértette,

6.13.4. az ajánlattevő nem tett kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban,

6.13.5. az ajánlat nem felel meg a vételi ajánlati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,

6.13.6. a vételi ajánlat elbírálásakor az összeférhetlenségi szabályokat megsértették,

6.13.7. az ajánlattevő az eljárás tisztaságát, vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követett el,

6.13.8. ha az ajánlattevő 55.340.000 Ft., azaz ötvenötmillió-háromszáznegyvenezer forint összeget el nem érő vételi ajánlatot tesz,

6.13.9. az ajánlattevő az ajánlati biztosítékot nem, vagy nem a felhívásban foglaltaknak megfelelően nyújtja a kiíró részére.

6.14. Eredménytelen a pályáztatási eljárás, ha:

6.14.1. a kitűzött időpontig egyetlen ajánlat sem érkezett, vagy az ajánlat a vételi ajánlati felhívás, és a részletes vételi ajánlati kiírás alapján nem értékelhető,

6.14.2. a beérkezett ajánlatok egyike sem felelt meg a vételi ajánlati kiírás követelményeinek vagy más, a vételi ajánlatra vonatkozó előírásnak,

6.14.3. a kiíró valamely ajánlattevőnek a vételi ajánlat tisztaságához fűződő, vagy a többi pályázó érdekeit egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt a vételi ajánlat eredménytelenné nyilvánítása mellett döntött,

6.14.4. a kiíró indoklás nélkül a vételi ajánlati eljárás eredménytelenségéről döntött, jelen felhívásban fenntartott jogkörével élve,

6.14.5. a kiíró a szerződés megkötését megtagadja.

6. 15. Az ajánlatok érvényességéről, a vételi ajánlati eljárás eredményességéről a kiíró jogosult és köteles dönteni.

6.15.1. A vételi ajánlat elbírálásából ki van zárva, és abban, sem mint előkészítő, sem mint döntéshozó nem vehet részt:

6.15.1.1. a pályázó, vagy annak képviselője, alkalmazottja, foglalkoztatottja, alkalmazója és foglalkoztatója,

6.15.1.2. a pályázó jogi személy képviselője, tulajdonosa, tagja, alkalmazottja, vagy más, szerződéses jogviszony alapján foglalkoztatottja,

6.15.1.3. aki annak a jogi személynek vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaságnak a képviselője, alkalmazottja (foglalkoztatottja), amelyben a pályázó közvetlen vagy közvetett befolyással rendelkezik, illetőleg amelynek a pályázó tulajdonosa, tagja, illetve más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja,

6.15.1.4. bármely, az előkészítésből vagy döntéshozatalból kizárt személy személyek – Ptk. szerinti – közeli hozzátartozója ,

6.15.1.5. akitől a vételi ajánlat tárgyilagos megítélése egyéb okból nem várható el (elfoglaltság).

6.16. A kiíró az eljárás eredményét az ajánlati határidő lejárata követően legfeljebb 30 napon belül közli valamennyi ajánlattevővel.

6.17. A kiíró csak azzal a pályázóval köthet szerződést, aki az eljárás nyertese. Az eljárás nyertese az, akit a kiíró – a kiírásban foglalt szempontoknak megfelelően – nyertesnek nyilvánított. A szerződést a vételi ajánlat elbírálásáról történt döntéstől számított lehető legrövidebb időn belül kell megkötöni. A vételár megfizetését az ajánlattevő 2025.01.15 – ig vállalja. Ha a vételi ajánlat nyertesével a szerződéskötés meghiúsulna, úgy a kiíró a korábbi döntése alapján, jogosult a második legkedvezőbb ajánlattevővel szerződést kötni, vagy új ajánlatot kiírni. A vételár megfizetésére az eredményes eljárás következtében megkötött szerződés hatályba lépésétől számított legfeljebb harminc napon belül kerül sor.

6.18. Részekre történő ajánlattétel lehetőségét a kiíró kizárja.

6.19. Jelen kiírás tartalma a kiíró által meghatározott feltételeket tartalmazza. A döntéshozatal előkészítése során az ajánlatkérő, és a nevében eljáró személyek az ajánlati feltételeknek, alkalmassági követelményeknek való megfelelést, és azok igazolását a rendelkezésére álló módon ellenőrizhetik.

6.20. Eredményes eljárás esetén szerződéskötésre a felhívásban foglalt fő feltételekkel kerül sor.

6.21. Ajánlatkérő adatkezelési tájékoztatója a <https://www.ujfeherto.hu/> honlapon érhető el.

7./ Ajánlati feltételek, alkalmassági követelmények, és annak igazolása

	Vételi ajánlati, alkalmassági követelmény	Igazolás
1.	Ajánlattevő a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően átlátható szervezetnek minősül, VAGY ajánlattevő természetes személy.	Nyilatkozat
2.	Ajánlattevő hozzájárul az ajánlatban szereplő személyes adatok kezeléséhez.	Nyilatkozat
3.	Ajánlattevő teljesítésre alkalmas és képes.	Nyilatkozat.
4.	Ajánlattevő ajánlatban hamis, valótlan adatot nem szolgáltatott, az Ajánlatkérőt semmilyen tekintetben nem tévesztette meg.	Nyilatkozat
5.	Gazdasági szereplő ajánlattevővel szemben nincs	Nyilatkozat

	folyamatban csődeljárás, felszámolási vagy egyéb fizetéseképtelenségi eljárás, végelszámolási eljárás, vagy egyéb, a tevékenységének megszüntetésére irányuló eljárás, illetve nem áll fenn vele szemben olyan körülmény, amely alapján végelszámolás, csőd, illetve felszámolási eljárás, vagy egyéb, a tevékenységének megszüntetésére irányuló eljárás indulhatna ellene, adószáma érvényes, VAGY ajánlattevő természetes személy.	
6.	Ajánlattevő adó-, illeték és társadalombiztosítási járulékfizetési hátralékkal nem rendelkezik, köztartozásmentes.	Nyilatkozat
7.	Ajánlattevő és annak közreműködői a kiíróval, az eljárás előkészítőivel, vagy más az ajánlati felhívással érintett ajánlattevőkkel összeférhetetlenséget, vagy a verseny tisztaságának sérelmét eredményező kapcsolatban nem állnak.	Nyilatkozat
8.	Ajánlattevő teljeskörűen megismerte és elfogadja a felhívásban foglaltakat, az ajánlatának megtételéhez szükséges információknak teljes körűen a birtokában van, az eljárás tárgyát képező ingatlanra vonatkozó hiteles ingatlan – nyilvántartási adatokról, továbbá az ingatlanon fennálló jogok jogosultjaival kapcsolatos körülményekről közhiteles, vagy nyilvánosan elérhető nyilvántartásokból, adatbázisokból tájékozódott, kötelezettséget vállal a vételár megfizetésére, nyilatkozik, hogy az eljárás tárgyát képező ingatlant meg kívánja vásárolni, az eladó által közölt feltételekkel, tudomásul veszi, hogy az eljárás lefolytatása során a kiírásban nem szabályozott kérdésekben Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő – testülete vonatkozó szabályzatának rendelkezéseit kell alkalmazni, nyilatkozik továbbá arról, hogy a nyilvánosan, elektronikus úton közzétett hatályos szabályzat tartalmát teljeskörűen megismerte, a kiírásban rögzített feltételekkel szerződéskötési kötelezettséget vállal (a szabályzat a https://nit.hu/ oldalon, a kiíró vonatkozó rendeleténél érhető el).	Nyilatkozat
9.	Ajánlattevő az ajánlattétel napjától számított kilencven napig tartó ajánlati kötöttséget vállal.	Nyilatkozat
10.	Ajánlattevő vállalja, hogy az eljárás tárgyát képező ingatlanon az eljárás eredményeként megkötött szerződés hatályba lépésétől számított harminchat hónapon belül legalább tizenhat bérlakást magában foglaló építményt épít, és e lakásokat azok beköltöztethetővé nyilvánításától számított legalább tíz évig természetes személyek számára, lakhatás céljából hasznosítja.	Nyilatkozat
11.	Ajánlattevő kifejezetten vállalja, hogy a kiíró az	Nyilatkozat

	eljárás eredményeként megkötött szerződésben a 10. pontban foglalt körülmény vállalásának a teljesítés időszakában történő elmulasztása esetére szerződési biztosítékot kössön ki, a szerződéses vételár harminc százalékának mértékéig.	
12.	Ajánlattevő kifejezetten vállalja, hogy a kiíró az eljárás eredményeként megkötött szerződésben a 10. pontban foglalt körülmények vállalásának a teljesítés időszakában történő elmulasztása esetére vételi jogot alapítson a szerződést tárgyát képező ingatlanra, az eljárás eredményeként megkötött szerződésben szereplő vételár felének megfelelő vételáron, erre az esetre már a szerződéskötéskor az ingatlan – nyilvántartás adattartamának módosítására (tulajdonjog – változás átvezetésére) alkalmas, esetleges jogutódokra is kiterjedő hatályú, jogi képviselő által ellenjegyzett bejegyzési engedélyt ad át a kiíró részére.	Nyilatkozat
13.	Ajánlattevő, vagy a részvételével működő jogi személy Újfehértó Város Önkormányzatával szemben szerződésszegést a felhívás közzétételét megelőző tíz évben nem követett el.	Nyilatkozat.
14.	Ajánlati biztosíték megfizetése.	Nyilatkozat, átutalás tényét igazoló pénzforgalmi szolgáltatótól származó irat.

8./ A nyertes ajánlattevő kiválasztásának szempontja

Legmagasabb megajánlott vételár.

9./ Ajánlati adatlap és vételi ajánlat, kötelező mellékletek

9.1. Ajánlattevő ajánlata elején a jelen felhíváshoz csatolt " ajánlati adatlap és vételi ajánlat " elnevezésű dokumentumot köteles kitölteni, a felhívásban meghatározott módon aláírva elhelyezni.

9.2. Az ajánlathoz csatolni kell a felhívásban megjelölt nyilatkozatokat, a felolvasólaphoz csatolt minta szerint.

9.3. Az ajánlathoz csatolni kell a megjelölt kötelező mellékleteket (csatolmányokat).

Újfehértó, 2024. „”. „”.

dr. Hosszú József
polgármester

AJÁNLATI ADATLAP ÉS VÉTELI AJÁNLAT

Kíró /eladó/	
neve/megnevezése:	Újfehértó Város Önkormányzata, székhelye: 4244 Újfehértó, Szent István út 10., adószáma: 15732475-2-15, képviselője: Dr. Hosszú József polgármester

Az eljárás tárgya:	„ Az Újfehértó, 89. helyrajzi számmal ellátott ingatlan vevőjének kiválasztása „ Iktatószám: UJF/ /2024
--------------------	--

Ajánlattevő /vevő/	
neve/megnevezése:	
címe/székhelye:	
adószáma:	
Cg./Váll.ig.sz.:	
bankszámlaszáma:	
Ajánlattevő képviselőjének	
neve:	
beosztása:	
telefonszáma:	
telefax száma:	
e-mail címe:	
Ajánlattevő részéről kapcsolattartásra jogosult személy	
neve:	
elérhetősége:	
Magánszemély ajánlattevő esetén:	születési név: születési hely és idő: anyja neve: személyi azonosító:

Ajánlott vételár:	_____ forint
-------------------	--------------

Kelt:

.....
(cégszerű) aláírás

jogi képviselő ellenjegyzése

NYILATKOZATOK

Újfehértó Város Önkormányzata által közölt „ Az Újfehértó, 89. helyrajzi számmal ellátott ingatlan vevőjének kiválasztása „ tárgyú kiírás alapján az ajánlattevőként / ajánlattevő képviselőjében eljárva az alábbi nyilatkozatokat teszem.

1./ Ajánlattevő átlátható szervezetnek minősül, tudomásul veszem, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról a szerződő fél haladéktalanul köteles a kötelezettségvállalót tájékoztatni, és a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszerhes szerződést a kötelezettségvállaló felmondja vagy – ha a szerződés teljesítésére még nem került sor – a szerződéstől eláll, ajánlattevő vállalja továbbá, hogy szerződéskötés esetén az ajánlatkérő által megkövetelt teljes körű átláthatósági nyilatkozatot megteszi,

VAGY

ajánlattevő természetes személy.

** megfelelő aláhúzendó*

2./ Hozzájárulok az ajánlatban szereplő személyes adatok eljárásban történő kezeléséhez, továbbá tudomásul veszem, hogy azokat az eljárás lefolytatását ellenőrző egyéb szervezetek is megismerhetik és kezelhetik, ajánlattevő vállalja továbbá, hogy szerződéskötés esetén az ajánlatkérő által alkalmazott teljes körű adatkezelési nyilatkozatot megteszi,

3./ Ajánlattevő teljesítésre alkalmas és képes.

4./ Ajánlattevő ajánlatban hamis, valótlan adatot nem szolgáltatott, a Kiíró semmilyen tekintetben nem tévesztette meg.

5./ Ajánlattevővel szemben nincs folyamatban csődeljárás, felszámolási vagy egyéb fizetéseképtelenségi eljárás, végelszámolási eljárás, vagy egyéb, a tevékenységének megszüntetésére irányuló eljárás, illetve nem áll fenn vele szemben olyan körülmény, amely alapján végelszámolás, csőd, illetve felszámolási eljárás, vagy egyéb, a tevékenységének megszüntetésére irányuló eljárás indulhatna ellene, adószáma érvényes

VAGY

ajánlattevő természetes személy.

** megfelelő aláhúzendó*

6./ Ajánlattevő adó-, illeték és társadalombiztosítási járulékfizetési hátralékkal nem rendelkezik, köztartozásmentes.

7./ Ajánlattevő és annak közreműködői az ajánlatkérővel, az eljárás előkészítőivel, vagy az ajánlati felhívással érintett ajánlattevőkkel összeférhetetlenséget, vagy a verseny tisztaságának sérelmét eredményező kapcsolatban nem állnak.

8./ Ajánlattevő teljes körűen megismerte és elfogadja a felhívásban foglaltakat, az ajánlatának megtételéhez szükséges információknak teljes körűen a birtokában van, az eljárás tárgyát képező ingatlanra vonatkozó hiteles ingatlan – nyilvántartási adatokról, továbbá az ingatlanon fennálló jogok jogosultjaival kapcsolatos körülményekről közhiteles, vagy nyilvánosan elérhető nyilvántartásokból, adatbázisokból tájékozódott, kötelezettséget vállal a vételár megfizetésére, nyilatkozik, hogy az eljárás tárgyát képező ingatlant meg kívánja vásárolni, az eladó által közölt feltételekkel, tudomásul veszi, hogy az eljárás

lefolytatása során a kiírásban nem szabályozott kérdésekben Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő – testülete vonatkozó szabályzatának rendelkezéseit kell alkalmazni, nyilatkozik továbbá arról, hogy a nyilvánosan, elektronikus úton közzétett hatályos szabályzat tartalmát teljes körűen megismerte, a kiírásban rögzített feltételekkel szerződéskötési kötelezettséget vállal (a szabályzat a <https://njt.hu/> oldalon, a kiíró vonatkozó rendeleténél érhető el).

9./ Ajánlattevő az ajánlattétel napjától számított kilencven napig tartó ajánlati kötöttséget vállal.

10./ Ajánlattevő vállalja, hogy az eljárás tárgyát képező ingatlanon az eljárás eredményeként megkötött szerződés hatályba lépésétől számított harminchat hónapon belül legalább tizenhat bérlakást magában foglaló építményt épít, és e lakásokat azok beköltözhetővé nyilvánításától számított legalább tíz évig természetes személyek számára, lakhatás céljából hasznosítja.

11./ Ajánlattevő kifejezetten vállalja, hogy a kiíró az eljárás eredményeként megkötött szerződésben a 10. pontban foglalt körülmény vállalásának a teljesítés időszakában történő elmulasztása esetére szerződési biztosítékot kössön ki, a szerződéses vételár harminc százalékának mértékéig.

12./ Ajánlattevő kifejezetten vállalja, hogy a kiíró az eljárás eredményeként megkötött szerződésben a 10. pontban foglalt körülmények vállalásának a teljesítés időszakában történő elmulasztása esetére vételi jogot alapítson a szerződést tárgyát képező ingatlanra, az eljárás eredményeként megkötött szerződésben szereplő vételár felének megfelelő vételáron, erre az esetre már a szerződéskötéskor az ingatlan – nyilvántartás adattartamának módosítására (tulajdonjog – változás átvezetésére) alkalmas, esetleges jogutódokra is kiterjedő hatályú, jogi képviselő által ellenjegyzett bejegyzési engedélyt ad át a kiíró részére.

13./ Ajánlattevő, vagy a részvételével működő jogi személy Újfehértó Város Önkormányzatával szemben szerződésszegést a felhívás közzétételét megelőző tíz évben nem követett el.

14./ Ajánlattevő az ajánlati biztosítékot a felhívásban foglaltaknak megfelelően átutalta.

15./ Ajánlattevő ajánlatához az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket csatolta.

Kelt:

.....
(cégszerű) aláírás

jogi képviselő ellenjegyzése